



# 第933號人民動議案

由動議案請願提呈

## 官方選票議案名稱：

第933號動議案是有關政府對私有產業的法規。

此動議案將規定當政府法規損害私有產業的用途或價值時應作賠償，將禁止成立法規限制目前私有產業的合法用途，且將容許例外的情況或付款。

此議案應否被立例成法？

是 [ ] 否 [ ]

註：官方選票議案名稱及提案說明按法律規定由州司法部長撰寫。財務影響說明是由財務管理局撰寫。欲深入了解財務分析，請查閱網站[www.ofm.wa.gov/initiatives/default.htm](http://www.ofm.wa.gov/initiatives/default.htm)。第933號人民動議案全文自21頁開始。



## 財務影響說明

### 財務影響摘要

第933號動議案估計將使政府機構在下六年度內動用二十億元至二十一億八千萬元作為向產業業主賠償和管理本提案規定之用。在同一時期內，根據一九九六年以來的土地運用活動數字，估計將使各都市動用三十八億元至五十三億元經費，及估計將使各郡動用十四億九千萬元至十五億一千萬元經費。這些費用是出自州府機構和地方政府，除了特殊例外情況之外，必須在採取禁止或限制私人不動產或某些私人產業的使用時，提供賠償。

### 支持財務影響說明的假設

- 州府和地方政府必須在通過可能影響私人產業運用或價值的新條例或法規之前，將這些影響加以記錄，並評審限制較小的變通辦法。州機構估計下六年度內在擬訂法規的程序所需要的二千四百萬元之外還需要額外費用。根據人口數目，下六年度內估計各市需支出八千至一億零三百萬元，而各郡需要支出二千八百萬至三千六百萬美元。
- 如私人產業業主向州府或地方政府申請發展自己的產業，或在其上收成作物、或產業作其他用途遭政府和地方政府否定或加以限制，則會導致業主宣稱州府或地方法規的條例或法規或有損其產業的運用或價值，因而申請賠償。當州府或地方政府採取行動來執行現有的條例、法規或許可狀時，會導致這類賠償的申請。
- 根據州府機構估計，每年約有五千九百二十宗申請賠償的案例，這些案例可能是針對限制伐木、表土採礦、限制河流小溪內的活動以保護魚類、限制活動以保障水質清潔、限制有關州屬岸線的活動等。處理賠償的申請案件估計將使州府機構在下六年度內動用一百八十六萬元經費。
- 針對地方土地運用、地方岸線管理計劃和關鍵性地區指定計劃而申請賠償時，地方政府在處理這些案例所動用的經費將計算在條例和法規所通過作額外分析時所估計的費用內。
- 由於州府必須完成估價以核證對賠償的申請，因此州府機構在下六年度內約將動用一億一千五百萬元。這是按每次不動產的估價要花七千五百元費用來估計，每次林地的估價要花二千六百元。所有都市運用類似的估價費用計算，但假設這些費用會在業主對政府決定上訴時產生，地方政府估計下六年度內將動用一億三千萬元至五億五千六百萬元經費，而郡府則將動用一千三百萬元至六千六百萬美元經費。





## 第933號人民動議案



### 財務影響說明 (繼續)

- 在現有法律下，有關賠償水準的上訴案例必須向高等法院提呈。估計每年所有賠償案件（二百七十五至一千一百）中，將有百分之五至百分之二十會向州府機構上訴，導致下六年度內州府的機構訴訟費用增加二千九百八十萬元至九千八百八十萬元。根據人口數目擬訂的城市標準費用，估計所有城市在下六年度內將動用一億二千六百萬元至一億六千一百萬元訴訟費，而郡府將動用三千五百萬元至四千五百萬元訴訟費。
- 州府機構對申請賠償案例所下的決定會導致高等法院和上訴法院的額外費用。法院行政管理辦公室估計這些費用將分為：郡府的費用在\$495,000至 \$830,000之間，州府的費用在\$82,000至\$328,000之間。假設因州府和地方政府所採取的行動導致了五千宗上訴案例，則頭一年將會額外動用三百九十萬元費用，以後年度將動用二百七十萬元費用。
- 假設每年會有五千九百二十宗申請賠償的案例，則州府機構估計每年將付出三億四千四百萬元至三億五千二百萬元之賠償，或下六年內共十八億九千萬元至十九億元賠償。這項估計不包括對漁業和野生動物局每年所頒發的九百個水力許可狀可能要求的限制而導致的賠償，由於這些許可狀的規定是特別針對某些地點的，故無法估計賠償數目。這項估計亦不包括以下各種賠償估計：對在不穩固斜坡上伐木或為保護斑海雀棲生所的限制；非住宅區許可狀中「白頭鷹棲生所管理計劃」的限制；及衛生局所規定的建築離產業邊界距離，以保障飲水系統，或為建造排污系統所規定的建築離產業邊界距離及產業的範圍大小。
- 估計自一九九六年以來政府所採取的行動將導致所有都市付出三十五億元至四十五億元的賠償。這項估計以都市對可能產生的影響、人口增加率和產業估值價所做的調查作依據。
- 郡府在發展管理計劃下所做的計劃可能在下六年內導致價值十四億元申請賠償的案例。這是由於在各郡內與城市發展地區範圍相等的畝數，因其價值上的損失而可能引致申請賠償。這項估計不包括各郡由於無法決定各郡所指定為關鍵性地區的畝數，而未能遵從發展管理計劃指定做計劃所引致損失的價值，這些關鍵性地區如具有地質危險區、關鍵性的魚類和野生動物棲生所、沼地、地下蓄水層補注地區及多水患地區等。
- 這些賠償估計假設州府機構和地方政府無法免除任何目前可能降低私人產業運用和價值所附加的限制。亦假設州府無法將聯邦指定的計劃（如：清潔水法案、清潔空氣法案等）交回聯邦政府。目前對政府未來可能要求賠償的行動或對企圖降低本提案所引起的法律責任所採取的行動都沒有作出估計。
- 賠償的估計亦主要根據不動產的價值上可能的損失而定。其私人所有物的任何可能損失並沒有作估計。
- 州法對本提案或任何其他提案的私人費用或利益不作任何估計。



## 提案說明：

### 現行法律如下：

州府和地方政府通過並執行一些對使用不動產有影響的法律，其中包括限制不動產之使用或發展的法律。這些法律必須符合憲法或法律上的規定，為私人產業業主提供某些保障。

華盛頓州的憲法規定州府及地方政府因公用而在徵用前或破壞私人產業時必須賠償私人產業業主合理的賠償金，同時一般亦禁止政府徵用私人產業作私人用途。聯邦政府憲法亦提供類似的保護。常見例子是政府徵用私人產業來建造公用道路。憲法規定政府在徵用私人產業建造道路，以及未徵用但建造道路而破壞了私人產業時，均需以公平市價作賠償。

憲法規定支付合理賠償在有限情況下亦適用於限制使用私人產業的法律。倘若政府的限制行動完全取消了業主對產業經濟上的使用，或者限制行動包涵實地闖入私人產業，則一般來說政府必須支付合理的賠償。產業之使用法規或所加限制會否導致按憲法必須由公家徵用或破壞私人產業（因而必須支付合理的賠償），這要視乎對此產業的特殊影響而定。根據這項對產業限制所產生的經濟影響、該項限制如何影響合理的產業使用和產業業主的理性財力支持投資期望，以及這項限制是否能反映是採取了合理手段來達到一個重要的公共目標，基於以上種種考慮，對不動產的限制可能要支付合理的賠償。

在本州和聯邦憲法下，如政府還未支付賠償的話，產業業主可訴諸法律行動要求合理賠償，以獲得被政府徵用或破壞之產業的合理市價。在華盛頓州憲法下，產業業主亦可訴諸法律行動，以判決政府徵用或破壞其私人產業之行動而這項徵用非為公用實只為私用無效。

在現行州法下，如州或地方機構對業主申請許可狀所採取的行動為武斷或善變的，或者州或地方機構未按照華盛頓州修訂法第64.40章所規定的時限採取行動，則申請許可狀的產業業主可向政府收取損害賠償、律師費及其他費用。在種種法律下，產業業主可向州或地方政府有關產業使用的限制提出挑戰，而且如這項限制不為州法或地方法律所許可，則可向政府索取一份機構的審查報告或索取司法補救辦法。這些對產業業主法律上所給予的法定保護是上述憲法合理賠償權利之外額外的保障。

在現行州法下，州機構和地方政府必須依循有條理和一致的程序，利用州司法部長辦公室所提供的建議和教育資料，以評審對產業之使用有影響的建議法律行動，並避免在未支付合理賠償情況下徵用或破壞私人業物。華盛頓州修訂法第36.70A.370節。這個程序適用於所有在發展管理法案之下做計劃並規範土地運用的州機構和地方政府。

### 本提案如經通過，其影響如下：

如以下所述，第933號動議案將規定政府在實施有關私人產業的法律之前，必須考慮並記錄某些因素。本提案亦將規定政府如執行限制時導致本提案所定義之有關私人產業「損害其使用或價值」時，則必須向產業業主賠償，本提案規定除了州和聯邦憲法所規定之賠償之外，在某些情況下還需要支付賠償。有關發展的法規不得禁止一塊產業上現存的合法運用。

第933號動議案將規定州和地方政府機構在實施一條可能對私人產業「損害其使用或價值」之法規、規定或條例之前，必須考慮並記錄某些事項。「私人產業」定義包括所有受州和聯邦憲法保障的不動產和私人所有物，包括但不限於土地、建築、作物、牲畜、礦物 and 水的權利的利益等。一般說來，「不動產」指土地、土地上的利益及土地上相連的東西；「個人所有物」包括所有其他產業。政府必須考慮並記錄幾項因素，包括；(1)指明將會受一項提議的法律行動影響的私人產業；(2)這項行動的目的及這項行動及其目的之間的關連；(3)有關該行動在何種程度上剝奪了產業業主對其產業的使用或干涉了業主排除外人、擁有其產業、享受其產業或處置其產業的權利；(4)估計在本提案規定下



## 提案說明 (繼續)

### 本提案如經通過，其影響如下： (繼續)

因「損害產業之使用和價值」而支付的賠償；(5)實現政府的目的的其他種限制較小的辦法，如業主自願合作。

本提案對「損害產業之使用和價值」的定義即「禁止或限制私人產業之使用，以謀公利，而其所產生費用在公平合理情況下應由全體民眾共同負擔」，並包括限制的例子，這些例子可能會亦可能不會對私人產業「損害其使用或價值」而導致必須支付賠償。

在第933號動議案下，政府行動會對產業「損害其使用或價值」並必須支付賠償的例子，包括針對私人產業執行任何法規、規定或條例：

- 禁止或限制在一九九六年一月一日以後的合法存在或批准的使用或大小、範圍或任何使用的程度；
- 規定合理需要保護私人產業的潮門、礦坑之分壁或其他建築的使用，運作及維修灌溉結構，或私人產業業主如何處理水患、土壤侵蝕或火災情況等；
- 除非有必要預防對人的健康和 safety 會造成立時的傷害，否則規定不動產的一部份必須保留其自然狀態或對業主沒存實益用途；或
- 禁止維修或砍伐樹木或植物。

第933號動議案規定，在州法和地方機構司法管轄權之下平等適用於所有產業的限制之執行將不會對私人產業「損害其使用或價值」，故無需支付賠償。在本提案下，這種例子包括：

- 限制產業的用途以預防對人的健康和 safety 造成立時的傷害；
- 規定必須遵守建造標準，如建築或防火規章，以預防自然災害如火災、水災或地震所造成的傷害；
- 限制性侵害者住家或成人娛樂場所之所在地；
- 規定必須遵守聯邦法律對使用化學品的限制、遵守員工健康及安全法及遵守員工工資和工時法；
- 規定必須遵守擬訂離隔壁產業界線的距離有關的法律，但僅限於這個距離是在一九九六年一月一日之前擬訂的。

在第933號動議案下，如地方或州機構決定實施或運用對產業「損害其使用或價值」之法規、規定或條例時，該機構必須先支付產業業主賠償，如該機構選擇不採取這項不向業主賠償的行動負責。賠償的數額將為受影響的產業因法規、規定或條例之實施而降低價值的公平市價，以及產業任何部份被要求保留為自然狀態或不作實益用途的公平市價。賠償亦將包括產業業主為索取本提案所規定之賠償而使用的合理律師費。

第933號動議案將不限制州或地方政府放棄執行或變通現有法律規定的權力。本提案將禁止機構在考慮是否放棄執行或變通一條法律，藉此避免支付本提案所規定的賠償時收取費用。

第933號動議案將修訂現行法律，以規定「有關發展的法規」不得禁止在法規通過前已經合法存在於任何地塊上的用途。有關「發展的法規」一詞指一個郡或都市加諸建築活動或土地使用活動上的限制，如有關分區的法規、關鍵性地區法規、岸線全盤計劃、有計劃的單元發展法規及次分區法規等。

## 第933號動議案贊成意見

第933號動議案，公平產業法案，將恢復政府訂規權力和人民憲法擁有和使用私產權利二者之間的平衡。

### 這是公平的：保護私產的使用， 以保護我們的工作、退休和公共服務

過去十年來，過份的政府法規侵犯了我們的權利，使農民和其他產業業主很難合理的使用自己的產業。

對我們多數人來說，我們的家是我們最大的投資。政府應不能夠改變規定及剝奪我們對自己私產的使用或私產的價值。第933號動議案規定政府依賴合理的私產使用來保護我們的工作、經濟及退休計劃。

### 這是公平的：第933號動議案規定 政府須考慮費用並尊重產業業主的權利

政府往往不全面考慮法規對其所代表的人民有任何影響，就通過這些法規。第933號動議案會規定政府在通過新法規之前，先指認法規可能對產業業主會有那些影響，同時尋求業主自願的合作，以達到環保的目標。

### 這是公平的：第933號動議案把土地運用計劃的 責任重新交回地方政府和市民

與其接受由上級非民選的州府官員頒佈的命令，地方政府必須評估其行動對地方產業業主所造成的影響，因而給予市民在地方土地運用決定中有更多發言權，同時促使地方官員為其行動負責。機構可選擇是否支付產業業主賠償或者避免對私人產業的使用和價值造成損害。但第933號動議案的主要宗旨在於首先使政府避免損害私人產業。

### 這是公平的：第933號動議案要求政府 尊重我們的權利並遵守憲法

華盛頓州憲法中寫明：「不會徵用或損害任何私人產業……而不支付合理的賠償。」第933號動議案會迫使政府尊重我們的權利，並遵守憲法。

詳細資料請查閱網站：[www.propertyfairness.com](http://www.propertyfairness.com) 或電360.528.2909。

## 反駁反對意見

為了維持龐大的政府控制私人產業的現狀，第933號動議案的反對者會隨便妄言。

他們的宣稱是毫不屬實的。如地方上的法規在十年前禁止發展或禁止這些活動，這還會在第933號動議案通過後繼續加以禁止。

然而如果你能證明政府的行動曾損害了你的產業的使用或價值，則政府會給你賠償，或者避免造成這種損害。

第933號動議案迫使政府考慮其費用，並在其法規損害了你的產業時，遵守州憲法來支付你的賠償。

### 選民手冊意見撰寫人：

STEVE APPEL, Endicott, 小麥農、華盛頓農場協會會長；SCOTTIE MARABLE, 表爾威, NFIB全州主席暨小型企業東主；HEATHER HANSEN, 華盛頓州農民和森林之友協會執行主任；CLYDE BALLARD, 溫拿哥(Wenatchee)市, 前共和黨眾議院議長；DAN WOOD, 蒙奇山多(Montesano)市, 前郡專員暨民主黨主席；DAVID TAYLOR, 雅奇瑪(Yakima)市, 土地運用顧問, 前郡計劃主任。

## 第933號動議案反對意見

### 撰寫得惡劣、充滿漏洞的動議案 留下數百個未回答的問題

第933號動議案是欺騙及誤導的。該提案並不提供人民免受政府徵用民產的保護。反之，支持第933號動議案的特殊利益團體造成了漏洞，迫使華盛頓州納稅人向一小群產業業主付出數十億的錢，或者迫使社區放棄執行防止不負責任發展的保障。

### 那些人從第933號動議案的漏洞中受惠？

以下是漏洞之一。假如法律禁止一個產業業主在某社區內建造單排購物區，或在農地上建造一個住宅小區，則第933號動議案會迫使這個社區去做一個不可能贏的選擇——不是放棄執行這條法律，就是讓納稅人付錢給產業業主，使他們不去興建。

政府如何決定放棄執行那一條法律和讓人民付錢給誰？有一個事實是確定的：第933號動議案的撰寫是如此惡劣，它一定會引起無盡的訴訟。特殊利益團體會僱用最好的律師來贏取及打敗社區。單是這些律師費和行政費將已使納稅人損失百千萬元。

別受愚弄——不負責的發展會有害農耕。千百個農民均反對第933號動議案。

### 為何第933號動議案讓納稅人所費不貲？ 這些錢從何而來？

在奧立岡(Oregon)州，一條類似的法律導致了納稅人支付四十億元來處理申請賠償的訴訟。第933號動議案會使每位華盛頓州民每年因繳額外稅金而多付數千元或損失了政府服務。

### 第933號動議案如何有害我們對社區的保障？

各社區曾盡了很大的努力來保護他們的生活素質，而第933號動議案卻追溯性的適用於至少十年前的法律！這會迫使各社區放棄執行數百種現有的保障性法律，而我們就是靠這些法規來保護鄰里和農地，以及防止水污染、交通和過份的發展。

第933號動議案是個所費不貲的漏洞、官司和特殊優惠的大組合。請投反對票！

詳細資料請致電206.323.0520。

## 反駁贊成意見

不負責的發展、更惡劣的交通、更多的稅，這些有何公平處？你自問看看是誰受惠於第933號動議案的漏洞。

第933號動議案不僅不能恢復平衡性，而且其漏洞允許不負責的發展來破壞農地。這就是為何農民和農工均反對本提案——包括西華盛頓州農業公會、華特岡(Whatcom)農業保存委員會及農工聯盟。

如每年納稅人須多繳數千元新稅、我們的鄰里遭破壞、我們的生活素質受損，這些情況是不公平的。請投反對票。

### 選民手冊意見撰寫人：

JOHN ROSE, 華盛頓州自然保護會董事會主席；KELLY FOX, 華盛頓州消防員協會會長；BARBARA SEITL, 華盛頓州婦女選民聯盟會長；LINDELL HAGGIN, 史伯坎(Spokane)郡鄰里聯盟主任；ALAN MESMAN, 史加傑(Skagitians)郡保存農地會會長；ERIK NICHOLSON, 太平洋西北區主任, 農工聯盟。